



ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Тема 1. Понятие и классификация инвестиций в недвижимость

Овсянникова Татьяна Юрьевна,
доктор экономических наук, профессор

ВВЕДЕНИЕ

Основой существования общества является непрерывное воспроизводство материальных благ, потребляемых людьми в процессе своей жизнедеятельности.

Непрерывность, являясь законом общественного воспроизводства, предполагает постоянное возобновление его материальных условий в виде новых зданий и сооружений, орудий и предметов труда, потребляемых в ходе этого процесса.

Подобно тому, как человек делает накопления, отказываясь от текущего потребления в пользу потребления будущего, так и общество в целом изымает из потребления часть созданного продукта, накапливая его и превращая в функционирующий капитал.

Этот процесс и представляет собой сущность инвестирования и является предметом нашего рассмотрения.

Понятие инвестиций

***Инвестиции** – это долгосрочное вложение капитала с целью его приумножения, получения дохода или достижения иного полезного эффекта.*

В определении понятия отражаются главные признаки инвестирования:

- *Долгосрочность процессов (искл. операции на фондовые и валютные биржи)*
- *Вложение капитала*
- *Доход или иные выгоды*

Классификация инвестиций

Все инвестиции можно разделить по классификационным признакам на несколько видов:

1. По объекту инвестирования:

- Капиталообразующие (реальные) инвестиции;*
- Финансовые (портфельные);*
- Прочие инвестиции.*

2. По форме инвестиций:

- Денежные и финансовые активы;*
- Материально-вещественные активы;*
- Нематериальные активы (интеллектуальные, патент).*

Классификация инвестиций

3. По срокам инвестирования:

- Долгосрочные (от 3-х лет);
- Среднесрочные (до 3-х лет);
- Краткосрочные (до 1-го года).

4. По отношению инвестора к объекту инвестирования:

- Прямые (характерны для объектов недвижимости);
- Портфельные.

5. По степени риска:

- Высокорисковые;
- Среднерисковые;
- Безрисковые.

Классификация инвестиций

6. По назначению объекта инвестирования:

- *Производственного назначения;*
- *Торгово-развлекательного;*
- *Инфраструктурного;*
- *Социального;*
- *Жилого назначения.*

7. По локации инвестора:

- *Внутренние (локальные);*
- *Внешние (в т.ч. иностранные).*

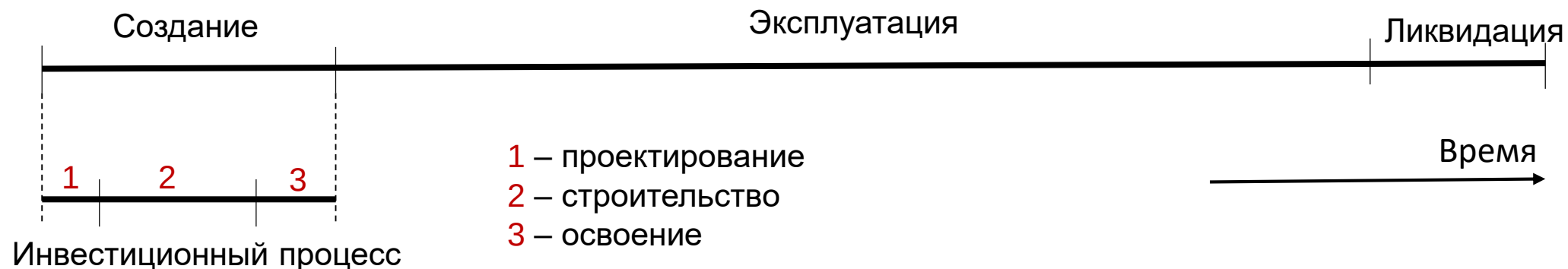


Инвестиции в объект недвижимости

Таким образом, инвестиции в недвижимость могут различаться в зависимости от классификационного признака, но общим для них является следующее определение:

Инвестиции в недвижимость – это долгосрочное вложение капитала в создание новых зданий или сооружений, либо реновацию, приобретение, улучшение существующих объектов недвижимости, (в т.ч. земельных участков).

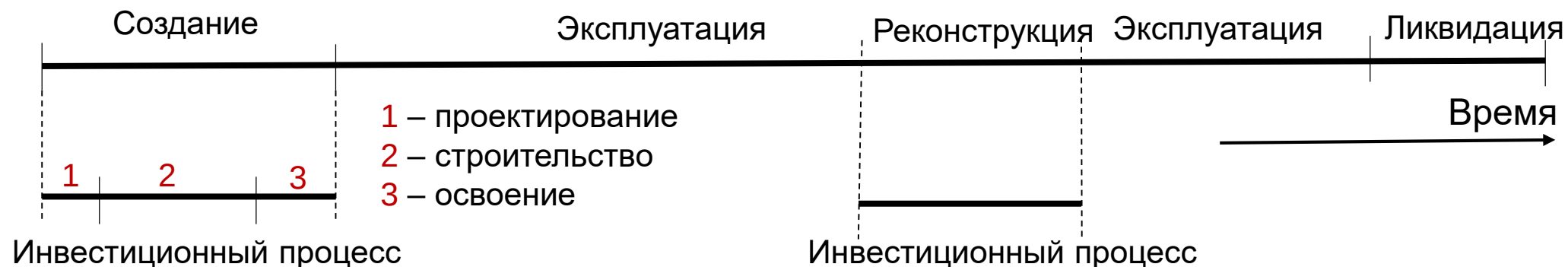
Инвестиции в жизненном цикле объекта недвижимости



На рисунке показан жизненный цикл объекта недвижимости без дополнительных реновационных мероприятий.

Инвестиции могут осуществляться не только на первой фазе жизненного цикла объектов недвижимости, когда они создаются, но и в фазе эксплуатации объекта, когда проводится его реновация.

Инвестиции в жизненном цикле объекта недвижимости



Осуществление инвестиций на эксплуатационной фазе позволяет продлить жизненный цикл объекта недвижимости.

Реновация объекта недвижимости

Реновация объекта недвижимости –
это процесс его обновления



Реновация объекта недвижимости

1. Ремонт:

- *Текущий* - частичное улучшение существующих элементов внутренней отделки помещений, инженерных систем здания, элементов конструкций;
- *Капитальный ремонт* – частичная замена элементов инженерных систем или конструктивных элементов здания.

2. Реконструкции - это значительное улучшение здания с полной заменой отдельных конструктивных элементов и изменением технико-экономических показателей здания.

3. Модернизации – некоторое улучшение объектов недвижимости, не затрагивающее основных конструкций, с использованием современных материалов и технологий (перепланировка, энергомодернизация)

Реновация объекта недвижимости

4. Реставрация – процесс восстановления или поддержания объектов недвижимости, относящихся к объектам культурного наследия.

5. Реконцепция бизнеса – изменение первоначального назначения объекта (перепрофилирование), следствием чего является его сохранение или улучшение за счет доходов от нового вида деятельности.

Выполнение реновационных мероприятий с установленной периодичностью позволяет продлить не только хронологический жизненный цикл объекта (его возраст), но и физический жизненный цикл (характеризуется эксплуатационно-пригодным техническим состоянием) и экономический жизненный цикл (период эффективного использования объекта недвижимости).

Реновация комплекса объектов недвижимости

Реновация комплекса объектов недвижимости (например, жилищного фонда, имущественного комплекса бизнеса) может осуществляться путем сноса отдельных объектов недвижимости и новой застройкой

РЕНОВАЦИЯ КОМПЛЕКСА ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ФОНДА)

Снос отдельных объектов, новое
строительство

Капитальный и текущий ремонт

Реконструкция

Модернизация

Реставрация

Реконцепция бизнеса

Вопросы для самопроверки знаний

1. *Что такое инвестиции? Характерные черты инвестиций?*
2. *По каким классификационным признакам можно группировать инвестиции?*
3. *Сформулируйте определение инвестиций в объект недвижимости.*
4. *Назовите основные фазы жизненного цикла объекта недвижимости.*
5. *Из каких стадий состоит инвестиционный процесс?*
6. *Может ли инвестиционный процесс быть в фазе ликвидации?*
7. *Какие основные реновационные процессы осуществляются на протяжении жизненного цикла объекта недвижимости?*
8. *Чем важны реновационные мероприятия? Чем отличается реновация отдельного объекта недвижимости от реновации недвижимого комплекса (фонда)?*